

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0810358

שינויים בנחלה 30 - כפר בן נון

מרכז

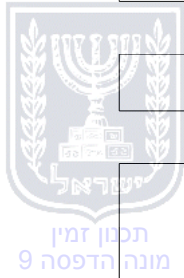
מחוז

מרחב תכנון מקומי גזר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר את תחום המגורים בנחלה ע"י שינוי תוואי השטח הצהוב ללא הגדלת השטח הצהוב. תחום השטח הצהוב הנוכחי הנו כ- 1.322 ד', דבר אשר מגביל ואף אינו מאפשר בינוי בנחלה, במושב אושרו בעבר בקשות להיתר בניה רבות ע"י הוועדה המקומית ע"י הקלה לביטול מגבלת מיקום המבנה למגורים בשטח הצהוב. (קיימת מגבלת בניה ל-50 מ' מהדרך). ואף נחתמו ע"י מינהל מקרקעי ישראל. המינהל סרב להמשיך לחתום על בקשות להיתר ע"י הקלה וביקש להכין תכנית, ומכאן התכנית הנקודתית. המושב יוזם תכנית (הוגשה לוועדה המקומית) להגדלת השטח הצהוב בכל הנחלות בישוב ל 2.5 ד, מכיוון שמתנהל הליך משפטי בנחלה זו נדרש שינוי תוואי השטח הצהוב. בנחלה קיים בית מגורים אשר אושר ע"י רמ"י ונבנה בפועל וכעת יש לאשר את מקומו הנוכחי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינויים בנחלה 30 - כפר בן נון
------------------------	-----------	-------------------------------

מספר התכנית	426-0810358
-------------	-------------

שטח התכנית	5.238 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

גזר

קואורדינאטה X

194898

קואורדינאטה Y

641036

מרכז המושב

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גזר - חלק מתחום הרשות: כפר בן נון

נפה

רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4672	מוסדר	חלק		30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גז/ 1000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 1000. הוראות תכנית גז/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	5463	623	28/11/2005
גז/ 21 / 2	החלפה		2855		07/10/1982
גז/ 21 / 2 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 21 / 2 / א. הוראות תכנית גז/ 21 / 2 / א תחולנה על תכנית זו.	7711	5689	21/02/2018
גז/ 21 / 3	החלפה		3711	289	29/10/1989

הערה לטבלה:

התכניות משנות רק את המבוקש לשינוי בתכנית זו.
יתר הוראות התכניות חלות על תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				טליה מרקוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		טליה מרקוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/02/2020	טליה מרקוביץ	16: 40 29/02/2020		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ורד רנאור			כפר בן נון	(1)	30	08-9797852	08-9797852	rave852@gmail.com
	פרטי	חיים רנאור			כפר בן נון	(2)	30	08-9797852	08-9797852	rave852@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הרימון 30 כפר בן נון.

(2) כתובת: רחוב הרימון 30 כפר בן נון - 30.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים רנאור			כפר בן נון	(1)	30	08-9797852	08-9797852	rave852@gmail.com

(1) כתובת: הרימון 30 כפר בן נון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טליה מרקוביץ		מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		088591117		talya.marko@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי תוואי השטח הצהוב בנחלה ללא שינוי מגודלו המקורי 1.322 ד', ביטול מגבלת בניה 50 מ' מהדרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי תוואי השטח הצהוב בנחלה ללא שינוי מגודלו המקורי, עפ"י סעיף 62א (א) ס"ק 1

אפשרות בניה עד לתחום השטח המותר למגורים השטח הצהוב (ביטול מגבלת בניה 50 מ' מהדרך) עפ"י סעיף

62א (א) ס"ק 9

קביעת קווי בנין, עפ"י סעיף 62א (א) ס"ק 4

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	500	מבנה להריסה
קרקע חקלאית	601, 600	
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	500	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בנחלה	1,338.5	79.23
קרקע חקלאית	351	20.78
סה"כ	1,689.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,338.67	79.24
קרקע חקלאית	350.78	20.76
סה"כ	1,689.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, שטחי שרות, פרגולה, בריכת שחיה לשימוש פרטי, מבני משק כמו כן במבני פלי"ח השימושים והזכויות לפי הוראות תכנית מאושרת מס' גז/1000. עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר הקמת 3 יח"ד למגורים בשני מבנים - בעל המשק, בן ממשיך ויח"ד הורים. תותר הקמת סככת חניה. תותר הקמת מרתף במסגרת הקומה שמעליו. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי. תותר הקמת מבני פלי"ח עפ"י השימושים וההוראות בתכנית גז/1000. עבוד חקלאי ומבני משק חקלאיים - עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות.

4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	תותר הקמת מבני משק ומבנים להחזקת בע"ח באישור הועדה המקומית ועל פי טבלת ההצבה של משרד החקלאות
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידית- שמאלי	צידית- ימני	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי
									(1)		500	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
5	0	(7)	(7)	2 (6)		3 (5)		20 (4)	100 (3)	45 (2)	400	1322	500	מגורים בישוב כפרי
												110	600	קרקע חקלאית
												240	601	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

התכניות החלות גוברות על תכנית זו למעט המבוקש לשינוי בתכנית זו.
אין בתכנית זו למנוע הגשת בקשה להקלות כמותיות לפי סעיף 9 לתקנות סטייה ניכרת, בחוק תכנון ובניה.
ניתן להקים בריכת שחיה עפ"י הנחיות הוועדה המחוזית והוראות התכנית הראשית.
ניתן יהיה להקים עליית גג בנוסף לשטחים המצויינים וסוכה על הגג.
בקרע חקלאית ניתן יהיה להקים מבנים עפ"י החלטת הוועדה המקומית ובהמלצת משרד החקלאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי בניה למבני משק, באישור הוועדה המקומית, עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות.
- (2) שטח שירות כולל סככת חניה.
- (3) ל-2 יחידות דיור- בעל המשק ובן ממשך.
- (4) לכל יח"ד- חניה מקורה, ממ"ד ומחסן.
- (5) 3 יח"ד כוללות יח"ד לבעל המשק, בן ממשך ויח' להורים.
- (6) תותר הקמת קומת עמודים עד גובה 1.80 בנוסף.
- (7) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חניה בתחום המגרש עפ"י התקן בעת הוצאת היתר בניה.

6.2**ניהול מי נגר**

תישמר תכסית מינימאלית של 15% משטח החלקה לצורך השהייה וחלחול מי נגר עילי.

6.3**כתב שיפוי**

על המבקשים /יזמים להמציא כתב שיפוי לתכנית עפ"י דרישת הוועדה לתכנון.

6.4**היטל השבחה**

הוועדה המקומית גזר תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק

6.5**הריסות ופינויים**

הריסות ופינויים ע"ח המבקש ועפ"י דרישת הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי

